

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 17 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "R."

przy uczestnictwie I.G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 17 listopada 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 28 lutego 2006 r., sygn. akt [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od wnioskodawczynie na rzecz uczestniczki postępowania I.G. kwotę 120,- (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 6 czerwca 2000 r. dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w W. przy ul. W. nr 1 została założona księga wieczysta nr [...]. W dziale I/5 „Oznaczenie nieruchomości – sposób korzystania” wpisano: „mieszkanie składające się z trzech pokoi i kuchni, położone na II piętrze oraz przynależna piwnica nr 12”, natomiast w dziale II/3 wpisano I.G., córkę B. i G. jako uprawnioną z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu. Podstawą wpisów było, m.in., pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „R.” o przekształceniu w stosunku do I.G. spółdzielczego prawa typu lokatorskiego na prawo własnościowe, oraz zaświadczenie Spółdzielni nr [...]W z dnia 24 stycznia 2000 r., w którym zawarte zostało m.in. stwierdzenie: „do powyższego mieszkania przynależna jest piwnica o numerze 12”.

Wnioskiem z dnia 17 czerwca 2005 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „R.” domagała się sprostowania oznaczenia nieruchomości objętej działem I księgi wieczystej nr [...] przez wykreślenie w rubryce I/5 piwnicy jako przynależnej do nieruchomości. W uzasadnieniu podała, że wydając zaświadczenie z dnia 24 stycznia 2000 r. błędnie wskazała, iż do mieszkania należy piwnica. W rzeczywistości piwnica nie została objęta decyzją o przydziale mieszkania w związku z czym I.G. nie nabyła prawa do piwnicy. Do wniosku Spółdzielnia załączyła wystawione przez siebie zaświadczenie nr [...]02 z dnia 17 czerwca 2005 r., w którym stwierdzono, m.in., że do mieszkania I.G. nie jest przynależna piwnica.

Referendarz sądowy uwzględnił wniosek i wykreślił w dziale I/5 księgi wieczystej nr [...] zapis dotyczący przynależności piwnicy nr 12 do mieszkania składającego się z trzech pokoi i kuchni położonego na II piętrze, a Sąd Rejonowy w W., nie uwzględnił skargi uczestniczki postępowania I.G. na czynność referendarza i postanowieniem z dnia 2.XI.2005 r. utrzymał w mocy wpis obejmujący w/w wykreślenie. W wyniku apelacji uczestniczki postępowania Sąd Okręgowy w G.h zaskarżonym postanowieniem zmienił orzeczenie Sądu pierwszej

instancji w ten sposób, że uchylił wpis dokonany przez referendarza sądowego i wnioszek Spółdzielni oddalił. Sąd Okręgowy stwierdził, że jakkolwiek na zasadzie analogii do art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dziale I księgi wieczystej obejmującej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wpisy mogą ulegać sprostowaniu na podstawie zaświadczenia Spółdzielni to jednak dotyczy to tylko takich zmian, które nie wynikają ze zmiany zakresu (treści) ograniczonego prawa rzeczowego. Zdaniem Sądu, w rozpoznawanej sprawie przesądzające znaczenie miało wpisanie do księgi wieczystej piwnicy jako objętej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Bez względu na to, czy przedmiotowa piwnica została objęta przydziałem prawa do lokalu wpis jej dotyczący korzystał z domniemania przewidzianego w art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nie mógł być zmieniony na podstawie zaświadczenia Spółdzielni. Ponadto, Sąd Okręgowy uznał, że błędny jest pogląd, jakoby wpis dotyczący pomieszczenia piwnicznego podlegał wykreśleniu z urzędu na podstawie art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. w związku z tym, że § 34 rozporządzenia wykonawczego do ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie przewiduje wymieniania piwnic przy oznaczaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zarzuciła powyższemu orzeczeniu naruszenie art. 3 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r., nr 124 poz. 1361 ze zm.) przez przyjęcie, że wpis piwnicy w dziale I-0 księgi wieczystej nr 50744 korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, oraz naruszenie art. 27 w/w ustawy przez zastosowanie tego przepisu w rozpoznawanej sprawie. Ponadto zarzuciła naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię w dniu 17 czerwca 2005 r. nie może być postawą żądanego wykreślenia oraz naruszenie § 34 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.) przez odmowę przyjęcia, że piwnica nie podlega wpisowi w dziale I księgi wieczystej. Skarżąca podnosiła w szczególności, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące uczestniczce postępowania nie obejmowało prawa do piwnicy, bo nigdy piwnica nie została uczestniczce przez Spółdzielnię

przydzielona, w związku z czym wydane przez Spółdzielnię zaświadczenie z 2005 r. skorygowało jedynie oczywistą omyłkę w stosunku do zaświadczenia wystawionego pierwotnie i powinno być podstawą sprostowania w dziale I-0 księgi wieczystej tym bardziej, że stosownie do art. 626<sup>13</sup> k.p.c. Sąd władny był dokonać sprostowania z urzędu po dostrzeżeniu, że wpis dotyczący piwnicy wykraczał poza zakres wpisów przewidzianych w § 34 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sprostowanie przewidziane w art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c., podobnie jak sprostowanie, o którym mowa w przepisie szczególnym – art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dotyczy usterek wpisu, które nie powodują niezgodności stanu prawnego wynikającego z treści wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. W/w niezgodność może się różnie wyrażać i może być następstwem różnych zdarzeń, w tym – wpisania prawa nieistniejącego lub o innym zakresie aniżeli w rzeczywistości ma to miejsce. W wyniku ujawnienia w księdze wieczystej prawo takie korzysta z domniemania istnienia i to w zakresie, w jakim zostało wpisane (art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Obaleniu domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych służy roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Dział I-0 księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw lecz do wpisywania danych faktycznych. Wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i mogą być sprostowane w trybie art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. z urzędu lub na wniosek albo – w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości – na podstawie art. 27 w/w ustawy.

Jednakże, jeżeli oznaczenie w dziale I-0 księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część gruntu lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa nie należącą do uprawnionego z księgi wieczystej, lecz stanowiącą przedmiot

cudzego prawa, to żądanie wykreślenia wpisu w dziale I-0 nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-0. W takim przypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-0 danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. lub art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 w/w ustawy (por. postanowienie SN z dnia 18 listopada 1971 r. III CRN 338/71-OSNC 1972 nr 6, poz. 110, uzasadnienie uchwały SN z dnia 27 grudnia 1994 r. III CZP 158/94 – OSNC 1995 nr 4, poz. 59).

W rozpoznawanej sprawie spór dotyczył kwestii, czy wpis w dziale I-0 księgi wieczystej nr [...] dotyczący piwnicy wyrażał niezgodność z danymi faktycznymi określającymi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego uczestniczce postępowania I.G. i podlegał sprostowaniu, czy też wpis ten dotknięty był usterką powodującą niezgodność pomiędzy stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej nr [...] a rzeczywistym stanem prawnym i nie podlegał wykreśleniu w trybie sprostowania.

Wnioskodawczyni twierdziła, że przysługujące uczestniczce postępowania ograniczone prawo rzeczowe nie obejmowało piwnicy. Wynika z tego, że piwnica jako część składowa, przynależność lub samodzielny lokal użytkowy była przedmiotem prawa innej osoby. Skoro tak i skoro piwnica została jednak wymieniona w dziale I-0 księgi wieczystej nr [...], to ujawnione w dziale II tej księgi wieczystej prawo uczestniczki postępowania odnosiło się - zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – także do przedmiotowej piwnicy. Zatem, już z twierdzeń wniosku wynikało, że powstał stan niezgodności pomiędzy prawem uczestniczki ujawnionym w księdze wieczystej a jej rzeczywistym prawem, co żądanie wykreślenia w trybie sprostowania czyniło bezzasadnym.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy uznał zarzuty skargi kasacyjnej za bezzasadne. Na marginesie można dodać, że – wbrew twierdzeniu skarżącej – art. 3 nie wyraża zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz, że ta zasada w rozpoznawanej sprawie nie znajdowała zastosowania. Również można zauważyć, że zarzut dotyczący naruszenia § 34 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych... (-) był bezprzedmiotowy w sytuacji, gdy piwnica została wymieniona w dziale I-0 księgi wieczystej nr [...], a wpis jej dotyczący wyznaczał zakres przysługującego uczestniczce postępowania, ograniczonego prawa rzeczowego na równi z oznaczeniem dotyczącym pomieszczeń mieszkalnych.

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.